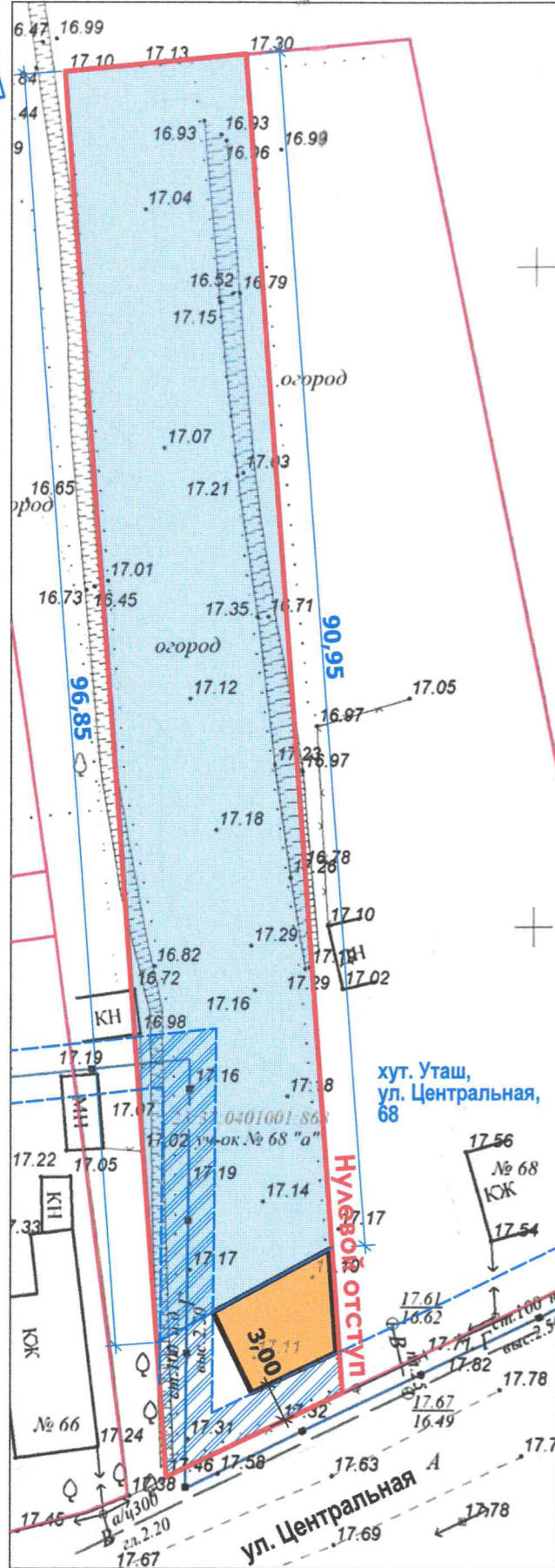
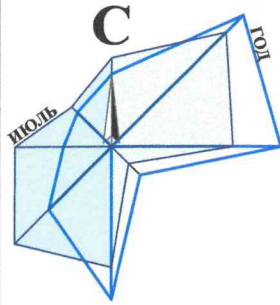


**МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ**  
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства земельного участка,  
 расположенного по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Уташ, ул. Центральная, 68а (23:37:0401001:868)

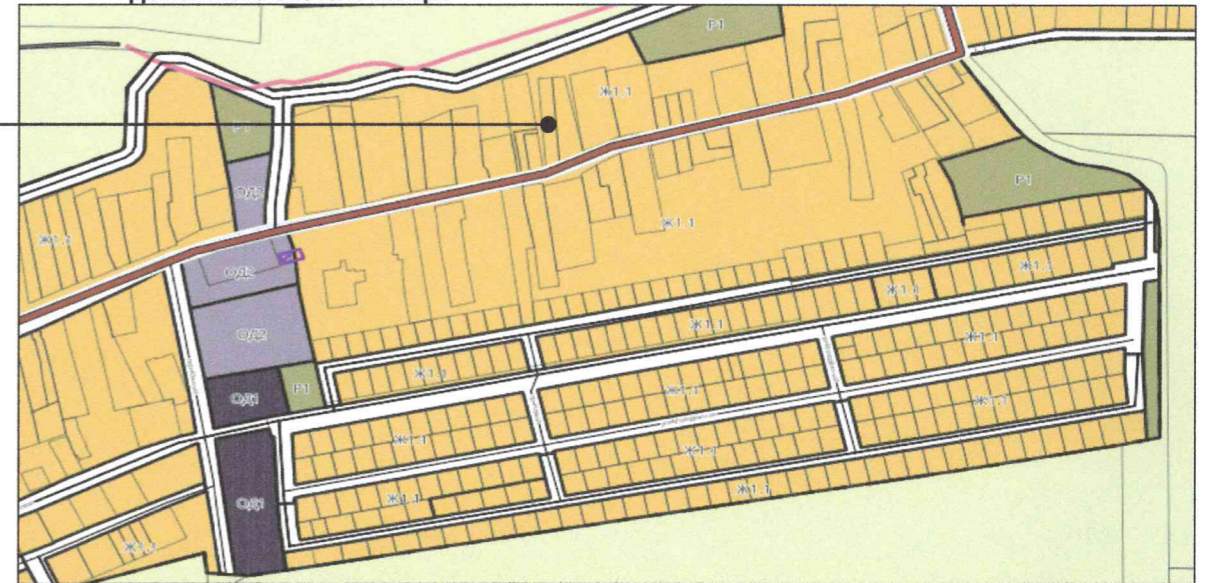


**УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:**

- Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0404001:868;
- Смежные земельные участки, стоящие на кадастровом учете;
- Объект капитального строительства в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение;
- Зона затопления;
- Охранная зона от существующих инженерных сетей - наземного газопровода и сетей водоснабжения.



**Ж1.1 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ с содержанием домашнего скота и птицы**



Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0401001:868

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Наименование	Характеристика
Кадастровый номер земельного участка	23:37:0401001:868
Площадь земельного участка	1458,00м <sup>2</sup> ;
Категория земель	Земли населённых пунктов;
Вид разрешённого использования	Для ведения личного подсобного хозяйства;
Вид права	Собственность.



Рук.учр.	Ашихмин	Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0101001:868 по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Уташ, ул. Центральная, 68а	Стадия	Лист	Листов
Нач.отд.	Бугаева				
		Материал для экспозиции.	МБУ "УАиГ"		

Взамен инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	



**Муниципальное бюджетное учреждение  
Управление архитектуры и градостроительства  
Муниципального образования  
город-курорт Анапа**

353445, г. Анапа, ул. Терская, 190  
Телефоны: 4-58-31, 4-26-23

**Заключение, подтверждающее факт наличия  
неблагоприятных характеристик рассматриваемого  
земельного участка, а также прямую зависимость таких  
характеристик с испрашиваемыми отклонениями от  
предельных параметров на земельном участке  
по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Уташ,  
ул. Центральная, 68а**

**Пояснительная записка.  
Графическое описание.**

Руководитель учреждения



**В.Л. Ашихмин**

**2023**

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

## СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
	<b>Пояснительная записка</b>	
1	Общая часть.	
2	Градостроительные и природные условия.	
3	Основные технические решения.	
4	Технико-экономические показатели.	
5	Информация о функциональном назначении объекта предполагаемого к строительству или реконструкции капитального строительства.	
6	Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки.	
	<b>Графическая часть</b>	
	Схема земельного участка. М 1:500.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

- ПЗУ.С

Изм. Кол.уч Лист Подок Подп. Дата

Рук.учр. Ашихмин  
Разраб. Бугаева

Содержание.

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

МБУ «УАиГ»  
г-к Анапа

## 1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, Анапский район, хут. Уташ, ул. Центральная, 68а.

Земельный участок, площадью 1458,00 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0401001:868, расположен в восточной части хут. Уташ. Земельный участок располагается вдоль улицы Центральной.

Проектное обоснование отклонений от предельных параметров разрешённого строительства выполнено в соответствии с нормативной документацией:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 4.13130.2013 «Система противопожарной защиты, Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям»;
- Технического регламента о требованиях пожарной безопасности, ФЗ №123-ФЗ от 22 июля 2008г.

## 2. Градостроительные и природные условия.

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0401001:868 на период обращения свободен от застройки. Вдоль западной стороны участка и со стороны главного фасада, вдоль ул. Центральной, участок обременен инженерными сетями и их охраняемыми зонами.

Согласно Мероприятий для защиты от подтопления № 01/718 от 29.03.2022, разработанных Муниципальным бюджетным учреждением «Управление архитектуры и градостроительства муниципального образования город-курорт Анапа» и согласно приказу Кубанского Бассейнового Водного Управления № 51-ПР от 06.04.2021 данный земельный участок с кадастровым номером 23:37:0401001:868 расположен в зоне затопления, зоне сильного и умеренного подтопления. Значительная часть земельного участка со стороны заднего фасада на расстояние от 90,95 м до 96,85 м расположена в зоне затопления.

С юга участок выходит на улицу Центральную, шириной в границах кадастров – 13,00м.

Согласовано		
Взам. Инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

<b>– ПЗУ.ТЧ</b>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Рук. учр.		Ашихмин			
Разраб.		Бугаева			
Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: хут. Уташ, ул. Центральная, 68а					
Текстовая часть					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	5
<b>МБУ «УАиГ»</b> г-к Анапа					



С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, выделенными под индивидуальную жилую застройку с содержанием домашнего скота и птицы.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемый земельный участок располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж1.2).

Зона Ж1.2 в основных видах разрешенного использования земельного участка допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м,
- максимальная высота зданий до конька крыши – 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

### 3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать строительство здания 3-х этажного жилого дома.

Проектируемое здание располагается на земельном участке со следующими отступами:

- с отступом от границы смежного земельного участка по адресу: хут. Уташ, ул. Центральная, 68 – 0,00 м (блокировка).

Расположение и ориентация здания на земельном участке выполнена с соблюдением требований нормативных документов к инсоляции помещений, проектируемых и существующих.

Смежные земельные участки, выделенные под индивидуальную жилую застройку с содержанием домашнего скота и птицы, на момент обращения полностью освоены.

На территории смежного земельного участка, расположенного по адресу: хут. Уташ, ул. Центральная, 68 здание индивидуального жилого дома располагается на расстоянии более 6,00 м от общей границы.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующей проезжей части ул. Центральной.

Проектом предусматривается вертикальная планировка земельного участка, обеспечивающая отведение атмосферных вод от зданий, а также с благоустраиваемой территории в газонные зоны, расположенные на этом земельном участке

Отвод поверхностных стоков решается путем создания допустимых уклонов, в газонную часть в границах земельного участка.

На территории земельного участка оборудуется место хранения личного транспорта и транспорта клиентов.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

Особое внимание при озеленении территории уделяется исключению колючих, ядовитых растений и растений-аллергенов.

Мусороудаление решается по общегородской системе – на благоустраиваемой территории земельного участка устанавливается контейнер закрытого типа. К назначенному времени, согласно заключённому договору, мусор выносится в герметичных пакетах к специализированному транспорту, подъезжающему по ул. Центральной.

При строительстве здания будут применяться современные строительные материалы в отделке главных фасадов, с целью обеспечения его архитектурной выразительности и привлекательности.

Высота этажа принята – от 3500 мм.

Высота цоколя – не менее 0,75 м.

Количество этажей – 3.

#### 4. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0401001:868	1458,00 м <sup>2</sup>	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки	73,00 м <sup>2</sup>	-
Общая площадь здания	180,00 м <sup>2</sup>	-
Строительный объем реконструируемого здания	630,00 м <sup>2</sup>	-
Площадь покрытий	85,00 м <sup>2</sup>	-
Площадь озеленения	1313,00 м <sup>2</sup>	-
<b>Максимальная высота здания до конька крыши</b>	<b>15,00 м</b>	<b>20,00 м</b>
<b>Процент застройки</b>	<b>5 %</b>	<b>50 %</b>

**5. Информация о функциональном назначении объекта, предполагаемого к строительству или реконструкции капитального строительства.**

– ПЗУ.ТЧ

Лист

3

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

Функциональное назначение проектируемого здания – индивидуальный жилой дом.

Расположение проектируемого здания на участке выполнено с учетом требований нормативных документов, а именно:

- Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 4.13130.2013. Свод правил «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

## **6. Обоснование, содержащее описание характеристик, земельного участка, неблагоприятных для застройки.**

Согласно ст.40 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ «Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше, установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

К основным характеристикам, по которым собственник земельного участка с кадастровым номером 23:37:0401001:868 обращается за отклонениями от предельных параметров строительства являются неблагоприятные инженерно-геологические изыскания данной территории, а именно значительное расположение его в зоне затопления. А так же наличие охранных зон от инженерных сетей.

Согласно п. 5.3.2 СП 4.13130.2013 противопожарное расстояние между жилыми и общественными зданиями при организованной малоэтажной застройке должно быть не менее 6,00 м. Расстояние от проектируемого жилого здания до жилого дома, расположенного на смежном земельном участке по адресу: хут. Уташ, ул. Центральная, 68, составляет 11,00 м.

Согласно допуску п. 4.11 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа. Со стороны индивидуального жилого дома, расположенного на данном земельном участке, стена проектируемого здания будут выполнена противопожарной, 1-го типа.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

4

Обеспечение доступности пожарных машин к объекту обеспечивается за счет существующей проезжая части ул. Центральной, имеющей двухслойное асфальтобетонное покрытие, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Ширина проезжей части – 3,00 м в одном направлении и 3,00 м в другом направлении. Проезжая часть ул. Центральной проходит на расстоянии 8,00м от проектируемого жилого здания и полностью обеспечивает доступ пожарной машины к проектируемому зданию на нормируемом расстоянии.

**Вывод:** Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, можно сделать вывод о том, что расположение проектируемого объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями, а именно:

- с отступом от границы смежного земельного участка по адресу: хут. Уташ, ул. Центральная, 68 – 0,00 м (блокировка)

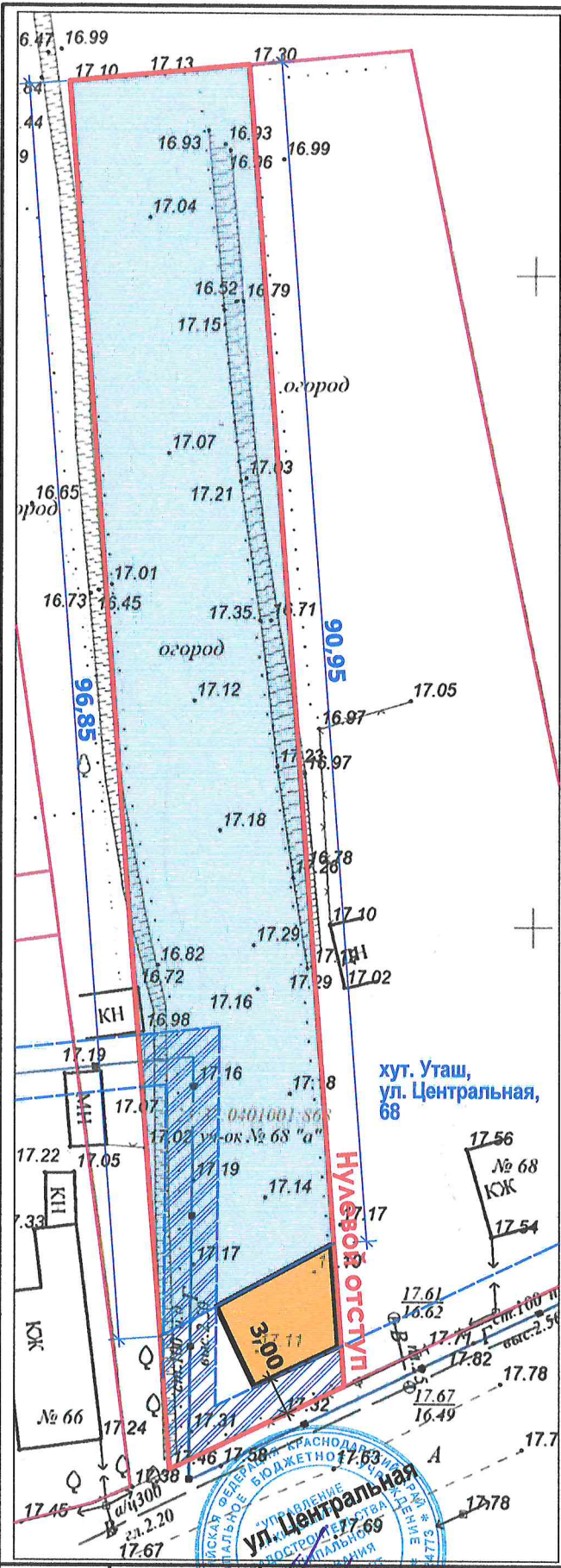
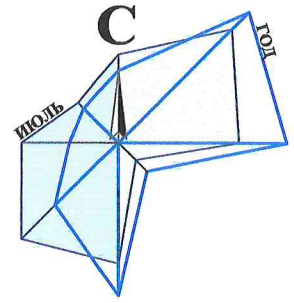
не будут нарушать требований технических регламентов и нормативной документации, при условии последующей разработки проектной документации в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Заказчик обязуется, что все оговоренные выше допуски, а именно устройство противопожарных стен в проектируемом здании со стороны смежного земельного участка по адресу: хут. Уташ, ул. Центральная, 68 будут соблюдены.

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. Име. №

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	– ПЗУ.ТЧ	Лист
							5





**УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:**

- - Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0404001:868;
- - Смежные земельные участки, стоящие на кадастровом учете;
- Объект капитального строительства в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение;
- Зона затопления;
- Охранная зона от существующих инженерных сетей - наземного газопровода и сетей водоснабжения.

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Рук.учр.	Ашихмин
Нач.отд.	Бугаева

**Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0401001:868 по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Уташ, ул. Центральная, 68а**

Схема земельного участка.  
М 1:500.

Стадия	Лист	Листов
МБУ "УАИГ"		